

Expediente: **3156/13**

Carátula: **DAOUD DE AHMAD HANAA C/ HEREDEROS DE PORTUESE FELIPE ADOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/09/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - JEREZ, GRINELDO DOMINGO-DEMANDADO/A

90000000000 - VELIZ, LILIANA BEATRIZ-REPRESENTANTE DEL MENOR

90000000000 - PORTUESE, ROCIO BEATRIZ-DEMANDADO/A

90000000000 - PORTUESE, FELIPE ADOLFO-DEMANDADO/A

30716271648513 - DEFENSOR OFC.DE LA IVA. NOM., -POR DERECHO PROPIO

20327758358 - DAOUD DE AHMAD, HANAA-ACTOR/A

20270175865 - PORTUESE, EDUARDO ARIEL-DEMANDADO/A

20270175865 - PORTUESE, NANCY DEL VALLE-DEMANDADA

20270175865 - VENZIANO, ANGELA DEL VALLE-DEMANDADA

20270175865 - HEREDEROS DE PORTUESE, FELIPE ADOLFO-DEMANDADO/A

20270175865 - PORTUESE, DANIEL ADOLFO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 3156/13



H102064487321

JUICIO: DAOUD DE AHMAD HANAA c/ HEREDEROS DE PORTUESE FELIPE ADOLFO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

EXPTE.N° 3156/13 - FECHA DE INICIO: 23/10/2013

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 27 de septiembre de 2023

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

El 23/10/2013 (ff. 20/22) se presentó Hanaa Daoud de Ahmad, DNI n.º 18.823.355, e inició juicio de prescripción adquisitiva respecto a un inmueble ubicado en calle Simón Bolívar 2900 de esta ciudad. Identificó el inmueble según plano de mensura n.º 64795/12 del 06/08/2012 (agregado a f. 3) como: Padrón 239.651, Matrícula 3742, Orden 5525, Circ. I, Secc. 12 D, Manzana 13, Parcela 113 C(6), con una superficie según mensura de 314,1368 m². Mide, entre los puntos 1-2: 15,90 m, puntos 2-3: 19,93 m, puntos 3-4: 15,90 m; y puntos 4-1: 19,60 m. Linda al norte con calle Simón Bolívar, al sur con Eduardo Antonio Pérez, al este con Cristina Elvira Krok y al oeste con Carolina Fenino. Cuenta como nomenclatura municipal la siguiente: Padrón 236.911, Circ. I, Secc. 12, Mánz. 2.280/2.281, Parc. 130. Se encuentra anotado en el Registro Inmobiliario como Matrícula S-18693 (Capital Sur). Dirigió su demanda en contra de los herederos del causante Portuese Felipe Adolfo y

en contra de Grineldo Domingo Jeréz. Relató que el 30/08/2011, mediante cesión de acciones y derechos celebrada con el Sr. Grineldo Domingo Jeréz, accedió a la posesión del inmueble. Manifestó que el Sr. Jeréz detentó esa posesión desde el año 1997 en virtud de un boleto de compra venta celebrado por este último con el Sr. Portuese Felipe Adolfo y donde consta que el Sr. Portuese ha detentado la posesión del inmueble hace más de veinte años. Sostuvo que en la actualidad su parte se encuentra poseyendo el inmueble, al que ha realizado ciertas mejoras como cercado, colocación de portón, instalación de luz y agua, al mismo tiempo que procura la limpieza, corte de pasto, plantaciones y mantenimiento. Aclaró que la posesión tiene como objeto un proyecto de construcción para darle como destino principal su habitación. Señaló que es de público y notorio conocimiento de los vecinos que es propietaria y poseedora del inmueble. Solicitó medida de anotación preventiva de litis. Citó jurisprudencia. Ofreció prueba.

Por sentencia del 22/06/2014 (f. 38) se dispuso la anotación preventiva de la litis. Librados los oficios requeridos por la normativa específica e identificado el titular dominial, el 26/08/2016 (f. 86) se ordenó correr traslado de la demanda a los herederos de Felipe Adolfo Portuese. El 31/08/2017 (f. 114) se apersonaron Ángela del Valle Veneziano (cónyuge supérstite) y Nancy del Valle Portuese, Daniel Adolfo Portuese y Eduardo Ariel Portuese (hijos), todos con el patrocinio letrado de Salvador María Del Carril. Señalaron que el inmueble fue vendido por el Sr. Felipe Adolfo Portuese mediante boleto de compraventa por lo que no tienen relación ni interés alguno en el inmueble. Solicitaron que se los aparte del juicio sin costas. El 12/06/2017 (f. 102) la actora desistió de la demanda en contra de Jerez Grineldo Domingo en virtud de que el único titular dominial es el Sr. Portuese Felipe Adolfo. El 21/06/2018 (f. 138) se apersonó la Sra. Defensora de Menores de Banda del Río Salí en el carácter de defensora complementaria de Rocío Beatriz Portuese (quien sería heredera según la actora). Cuando ésta adquirió mayoría de edad se le corrió traslado de la demanda, la que fue no fue contestada (cédula agregada el 09/03/2022). El 01/04/2019 (f. 152) el letrado Juan José Correa Uriburu asumió la representación de la actora.

Mediante decreto del 06/04/2022 se abrió la causa a prueba y el 20/09/2022 se celebró la primera audiencia. La segunda audiencia se llevó a cabo el 02/12/2022 y el 11/12/2022 alegó la actora. El 07/02/2023 emitió dictámen la Sra. Fiscal subrogante de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la IIª Nominación quien solicitó el rechazo de la demanda. Por decreto del 08/02/2023 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Marco normativo.

La actora pretende la adquisición del dominio por medio del instituto de la prescripción adquisitiva de un inmueble urbano ubicado en calle Simón Bolívar al 2900 de esta ciudad. El derecho que surge de esta acción es una limitación excepcional a la perpetuidad del derecho de dominio por lo que es preciso corroborar si se demostró en el juicio la posesión durante el término fijado por la ley (veinte años), posesión que debe ser ostensible y continua. Ello implica que quien interpone la acción debe probar la realización pública de actos materiales, comportándose a título de dueño, a lo que se le agrega que dichos actos deben ser continuos en el tiempo (arts. 2510, 3999, 4015 y 4016 del Código Civil derogado Ley N° 340, en adelante CC, aplicables al caso por las reglas del derecho transitorio). Para que proceda la acción intentada es necesario entonces que se acrediten el “corpus” y el “*animus domini*” durante el plazo requerido (arts. 2351 y 4015 del CC) y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159. Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria que el actor debía probar para la resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal Civil y Comercial derogado, Ley 6176 –en adelante CPCC– bajo cuyas reglas tramitó el

juicio, en consonancia con el art. 321 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial –NCPCC). Por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) a partir del 01/08/2015, se tienen presentes las disposiciones de los artículos 7, 2537 y concordantes de la Ley 26.994, que establece sobre los plazos de prescripción y normas complementarias, la aplicación de la legislación vigente al momento del inicio y transcurso de la prescripción. En este caso, al iniciarse el juicio en el año 2013, resultan aplicables entonces las normas del Código derogado.

2. Cuestiones formales. Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.º 14.159, la actora presentó plano de mensura para prescripción adquisitiva n.º 64795/12 del 06/08/2012 cuyo original tengo a la vista y que se encuentra agregado en copia a f. 3. Se libró oficio al Registro Inmobiliario, el que fue contestado a ff. 46/50, e informó que la titularidad de dominio (Matrícula S-18693) corresponde en un 100% a Portuese Felipe Adolfo por compra del 23/08/1985. La Dirección General de Catastro informó a f. 42 como titular y como contribuyente del inmueble a Portuese Felipe Adolfo. La Sección Inmuebles Fiscales de Catastro puso en conocimiento a f. 71 que el inmueble no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. El carácter contencioso del juicio se aseguró entonces con la correcta identificación del titular dominial (Felipe Adolfo Portuese) y sus herederos. En efecto, a f. 83 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIª Nominación informó que en el sucesorio “Portuese Felipe Adolfo s/ Sucesión” (expte. n.º 6806/08) no se dictó declaratoria de herederos y pero que allí se apersonaron: (1) Ángela del Valle Veneziano en el carácter de cónyuge supérstite; y (2) Nancy del Valle Portuese, (3) Daniel Adolfo Portuese y (4) Eduardo Ariel Portuese en el carácter de hijos del causante. Todos estos se presentaron en este juicio. También se denunció como hija del titular a Rocío Beatriz Portuese, quien no se presentó en este proceso pese a estar correctamente notificada. Se dio cumplimiento también con lo normado por el artículo 1905 del CCCN y el 26/06/2014 (f. 38) se dictó sentencia de anotación preventiva de litis (f. 183).

3. Prueba. A los fines de acreditar la posesión, a instancias del actor se produjeron pruebas de diversa naturaleza.

3.1. Documental. La actora acompañó como prueba documental, copia certificada del 01/08/2012 de un boleto de venta fechado el 05/12/1996 (con sello de la Dirección General de Rentas del 18/12/1996). Por medio de este contrato, el Sr. Felipe Adolfo Portuese (DNI n.º 7.884.576) vendió a Grinaldo Domingo Jeréz (DNI n.º 7.042.007) un inmueble ubicado en calle Bolívar al que identifica con la matrícula S-18693. Allí se señala que el inmueble le corresponde al vendedor mediante compra realizada el 23/08/1985. La transacción se hizo por un total de \$8000 y se declaró que la posesión se otorga en ese acto al comprador. Se acompañó también un testimonio de escritura n.º 302 del 30/08/2011 (acompañada en copia certificada y en copia simple a ff. 14/15). pasada ante el escribano Arcadio Molina por medio del cual Grinaldo Domingo Jeréz cede y transfiere a favor de la Sra. Hanaa Daoud de Ahmad las acciones y derechos posesorios que le corresponden o pudieran corresponderle sobre sobre el inmueble ubicado en calle Bolívar, el que le corresponde al primero por la compraventa celebrada el 05/12/1996. Esta transacción se hizo por la suma de \$20.000. Como prueba instrumental, la actora también acompañó certificado de libre deuda de la Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de Tucumán fechado el 05/06/2012 respecto a la contribución CISI del padrón municipal 263911 (Bolívar n.º 2900). También se presentó un detalle analítico del Impuesto Inmobiliario sellado el 04/06/2012 que detalla los estados de los períodos comprendidos entre 2007 y 2012.

3.2. Informativa. Mediante informe agregado el 22/09/2022, la Dirección General de Rentas informó que se verificó que los sellos insertos en el contrato del 18/12/1996 son similares a los obrantes en sus archivos, aunque aclaró que resulta imposible aseverar su autenticidad. El

25/09/2022 la Dirección General de Catastro de la Provincia informó que el Padrón n.º 239.651 inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula S-18693 a nombre de Portuese Felipe Adolfo cuenta con un plano de prescripción adquisitiva n.º 64795/2012 a nombre de la actora. Por su parte, el 30/09/2022 el Registro Inmobiliario informó las condiciones de dominio del inmueble.

3.3. Inspección ocular. A instancias de la actora, y por intermedio de Oficiales de Justicia, el 25/10/2022 se realizó inspección ocular en el inmueble (cuyo informe se encuentra agregado al SAE el 31/10/2022). Allí se hace constar que se constituyeron en el inmueble de Simón Bolívar 2950 donde fueron recibidos por alguien llamado Kamal Ahmad, quien manifestó que allí viven él y su esposa Hanaa Daoud. Se aclaró que la propiedad se trata de un galpón de aproximadamente 20x20 m, techado en su totalidad con chapa de Zinc, 2 habitaciones de 4x4m aproximadamente, con baño totalmente armado con piso de cerámico. Se precisa además que en el resto de la propiedad tiene contrapiso de cemento, que cuenta con todos los servicios.

3.4. Testimonial. En la audiencia oral del 02/12/2022 se tomó declaración a dos testigos. En primer lugar declaró Carlos Eduardo Romero (a partir del minuto 1:15 de la videograbación). Dijo que sabe que en calle Simón Bolívar al 2900 el Sr. Kamal Ahmad tiene un galpón desde hace como diez años. Manifestó que desconoce quién era el anterior dueño. Afirmó que el Sr. Ahmad se encargaba del mantenimiento del inmueble. A partir de un pedido de aclaraciones hecho por la parte actora, el testigo afirmó que conoce a la esposa del Sr. Ahmad, que se llama Hanaa. En segundo lugar declaró Carlos Ángel Pérez (min. 8:20). Aclaró que conoce al Sr. Ahmad y a su esposa. Manifestó que sabe que el matrimonio Ahmad ocupa ese lugar desde 2012 aproximadamente como dueños. Negó saber a quién le compraron ese inmueble, ni quiénes eran los dueños anteriores. Declaró que sabe que en el lugar hay construido un galpón.

4. Valoración de la prueba.

En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001) y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (*cf.* Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012). Tal como lo afirmó la Corte Suprema local, la prescripción tiene un fundamento de orden público, pues ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (CSJT, Sent. 1420, 14/08/2019).

En particular, como en este caso se invocó un supuesto de unión de posesiones, la actora tenía la carga de demostrar tres extremos como condición necesaria de su pretensión: (i) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; (ii) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; y (iii) los actos posesorios propios (*cf.* Cám. CCC, Sala 2, Sent. 537 del 26/09/2017; Sala 3, Sent. 431 del 24/08/2016; Sala 1, Sent. 227 del 31/07/2012).

En lo que refiere al nexo jurídico, la actora acredita un derecho a la posesión a través de una cesión de acciones y derechos posesorios hecha a su favor el 30/08/2011. Del mismo modo podría tenerse por acreditada la posesión de la actora con la documentación referida al pago de los impuestos provinciales y municipales (detalles de períodos pagados y libre deudas). Sin embargo,

incluso si se acepta que quien cedió los derechos y acciones posesorias a la actora fue Grinaldo Domingo Jeréz, quien a su vez habría adquirido el inmueble por boleto al titular dominial, lo cierto es que la prueba efectivamente producida fue ineficaz en demostrar precisamente la posesión del antecesor.

Debe recordarse en este sentido –tal como lo ha definido la Corte Suprema– que los boletos de compraventa y escrituras públicas presentados como pruebas podrían ser aptos para acreditar el derecho a la posesión, pero no para demostrar la posesión en sí misma, es decir, carecen de eficacia para demostrar la posesión que el actor invoca, lo que debe acreditarse mediante actos realizados físicamente sobre la cosa (*cfr.* CSJT, Sent. 819 del 27/06/2022).

En otras palabras, es insuficiente la posición de la actora de pretender demostrar la posesión en sí misma de su cedente (Jeréz) a través de la copia certificada de un boleto de compraventa hecho a su favor. La prueba documental e informativa efectivamente producida por la Sra. Daoud se concentra en un período de tiempo comprendido entre el año 2011 (cuando adquirió acciones y derechos) y 2013 (cuando interpuso esta demanda). No existe ningún documento, informe o testimonio previo al año 2011 que demuestre –al menos indiciariamente– que el Sr. Jeréz haya ejercido algún poder de hecho sobre la cosa. Por lo demás, los dos testigos sólo dieron cuenta de la ocupación de la actora y su esposo posterior al año 2011 (ambos desconocieron saber quién ocupaba antes el inmueble) y la inspección ocular sólo constata la ocupación actual. Por el contrario no se ofreció elemento alguno que refiera a actos posesorios como construcciones, mantenimiento del predio, boletas individuales de pago de impuestos y tasas, testimonios de vecinos del lugar, etcétera; que refieran a las diferentes posesiones. La actora tenía la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por el antecesor en la posesión como así también su propia posesión durante el término previsto por la ley, y ello no fue cumplido.

Estas circunstancias analizadas en conjunto llevan al rechazo de la demanda. No obstante, cabe recordar que una sentencia que desestima una acción de usucapión no impide la procedencia de un nuevo juicio cuando el rechazo del primero obedeció a que el actor acreditó su posesión *animus domini*, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, pero por un lapso menor al exigido en la ley (*cfr.* Cám. CCC, Sala 2, Sent. 385 del 07/09/2021 y jurisprudencia y doctrina allí citada).

5. Costas. Si bien se rechaza la demanda, entiendo que existen motivos suficientes para imponer las costas por el orden causado (art. 105 inc. 1, CPCC, y arts. 61 inc. 1 y 479 último párrafo, NCPCC). Tengo en cuenta particularmente que los herederos del titular registral del inmueble se apersonaron sólo para manifestar expresamente no tener interés en la propiedad objeto de juicio.

Por ello:

RESUELVO:

I°. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Hanaa Daoud de Ahmad, DNI n.º 18.823.355, respecto al inmueble ubicado en calle Simón Bolívar 2900 de esta ciudad, identificado según plano de mensura n.º 64795/12 como Padrón 239.651, Matrícula 3742, Orden 5525, Circ. I, Secc. 12 D, Manzana 13, Parcela 113 C(6), con una superficie según mensura de 314,1368 m²; y anotado en el Registro Inmobiliario como Matrícula S-18693 (Capital Sur).

II°. COSTAS por el orden causado.

III°. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

IV°. HÁGASE SABER.

Mirta Estela Casares

Jueza (P/T)

Actuación firmada en fecha 27/09/2023

Certificado digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.